

Protokollauszug vom

22.10.2025

Departement Präsidiales / Amt für Kultur:

Projekt-Nr. 5022770, Lindengut, bestehend aus Römerstrasse 8 (Villa Lindengut), Römerstrasse 6 (Voliere und Gärtnerhaus) und Adlerstrasse 14 (Kutscherhaus); Fernwärmeanschluss für den Ersatz der Gasheizung, Gebundenerklärung von 660 000 Franken

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/749

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Aufwendungen für den Fernwärmeanschluss als Ersatz für die Gasheizung der Liegenschaft Lindengut im Gesamtbetrag von rund 660 000 Franken werden gestützt auf § 5 Gemeindeverordnung als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz bezeichnet und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5022770, belastet. Der Anteil an Projektierungskosten in Höhe von 45 000 Franken, die noch im Jahr 2025 anfallen, stellt eine dringlich gebundene Ausgabe dar.
2. Es wird davon Kenntnis genommen, dass die Gesamtinvestition dieses Gemeinschaftsprojekts des Amts für Kultur und von Stadtgrün durch das Departement Präsidiales, Amt für Kultur, vorfinanziert wird. Das Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, trägt danach die Hälfte der Kosten über eine interne Leistungsverrechnung während des Abschreibungszeitraums von 20 Jahren.
3. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Kultur; Departement Finanzen, Finanzamt, Immobilien; Investitionsstelle; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk; Finanzkontrolle; Stadtkanzlei.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS


Ansgar Simon

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das «Ensemble Lindengut» setzt sich zusammen aus den Gebäuden Villa Lindengut, Kutscherhaus, Gärtnerhaus und Voliere. Es bildet zusammen mit der Parkanlage ein überkommunales Schutzobjekt. Die Villa ist im Eigentum des Departements Präsidiales, Amt für Kultur, während sich die weiteren Teile des Ensembles im Eigentum des Departements Technische Betriebe, Stadtgrün, befinden. Die Villa Lindengut dient vor allem als Ort für Ziviltrauungen und verzeichnet jährlich rund 10'000 Gäste. Die Nebengebäude im Park (Gärtnerhaus, Voliere und Kutscherhaus) dienen den Mitarbeitenden von Stadtgrün als Arbeitsplatz und Aufenthaltsraum.

Die Villa Lindengut weist mittlerweile einen erhöhten Instandsetzungsbedarf auf und muss den heutigen Vorschriften und Normen angepasst werden. Der Erhalt des kulturellen Werts des überkommunalen Schutzobjekts stellt dabei ein übergeordnetes Ziel der Bauaufgabe dar. Die Projektierungsphase für die Sanierung ist abgeschlossen. Aus finanziellen Gründen soll das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt zur Ausführung gelangen. Allerdings sind die vorbereitenden Arbeiten für den Heizungsersatz, namentlich die Erstellung eines Fernwärmeanschlusses, nicht aufschiebbar. Der jetzige Gas-Wärmeerzeuger (Hoval UltraGas 44-250 kW) befindet sich in der Villa und beheizt im Nahwärmeverbund nicht nur das Hauptgebäude, sondern auch die Nebengebäude im Park im Eigentum von Stadtgrün. Die bestehende Gasheizung hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. In der Vergangenheit waren bereits mehrere Reparaturen notwendig; inzwischen sind jedoch keine Ersatzteile mehr verfügbar. Daher ist ein dringender Ersatz durch eine neue, mit Fernwärme betriebene Heizanlage erforderlich. Voraussetzung hierfür ist die umgehende Erstellung eines Fernwärmeanschlusses.

2. Projekt

Im Rahmen des Vorprojekts für die Lindengut-Sanierung wurde eine Variantenstudie als Entscheidungsrundlage für die Wahl eines neuen Heizungssystem erstellt. Gemäss dem Gebäudestandard 2019.1 muss der Wärmebedarf mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt werden. Unter den Heizsystemen, welche diese Kriterien erfüllen, wurden Pelletheizung, Grundwasserwärmepumpe und Fernwärme vertieft geprüft. Vier weitere Systeme, die entweder nicht bewilligungsfähig oder aus technischen oder räumlichen Gründen nicht in Frage kommen, wurden nicht weiterverfolgt. Als beste Lösung für das Heizsystem hat sich die Fernwärme herausgestellt. Die technische Machbarkeit im Gebäude ist zu 100 % gegeben. Der Anschluss an das Fernwärmenetz erfüllt zudem die denkmalpflegerischen Vorgaben am besten und ist mit den energiepolitischen Zielsetzungen vereinbar.

Der neue Fernwärmeanschluss verfügt über eine Heizgruppe «Radiatoren» für die Villa Lindengut und eine Heizgruppe «Fernleitung», die im Nahwärmeverbund das Gärtnerhaus mit Voliere sowie das Kutscherhaus versorgt. Die Anschlussleitung ins Gebäude wird durch Stadtwerk Winterthur erstellt. Seitens Stadtwerk wird zudem je eine Wärmemessung pro Heizgruppe geliefert.

Allerdings müssen die Eigentümer der Liegenschaften die Investition für den Anschluss selber finanzieren, da gemäss Energieplan Stadtwerk Winterthur aktuell keine Fernwärmeerschliessung des Stadtteils, in dem sich das Lindengutensembel befindet, vorgesehen ist. Die Bestellung der Fernwärme muss gemäss Angabe von Stadtwerk 30 Monate zum Voraus erfolgen. Folge davon ist, dass bereits im Jahr 2025 Projektierungskosten anfallen.

3. Kosten

3.1. Kostenzusammenstellung

Die nachfolgend aufgeführten Kosten basieren auf der Kostenzusammenstellung vom 28.03.2025 (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST):

Bezeichnung	Betrag inkl. MWST
73 Elektroanlagen	3 000.00
74 Heizungsanlagen Darin enthalten: Anschlussgebühren (66 500.00) gemäss Stadtwerk Erstellungskosten Fernwärmeversorgung bis Übergabestation (373 000.00) gemäss Stadtwerk Technische Anlagen und Sonstiges (105 500.00)	545 000.00
75 Sanitäranlagen (Demontage Gasleitung)	2 000.00
79 Honorare	52 000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (Art. 26 VVFH)	58 000.00
Total Gebundenerklärung	660 000.00

3.2. Investitionsplanung

Das Vorhaben war in der Investitionsplanung 2025 des allgemeinen Verwaltungsvermögens nicht eingestellt. Sodann fällt ein Anteil Projektierungskosten im Umfang von 45 000 Franken bereits im 2025 an.

Das Vorhaben wird nun wie folgt ins Budget 2026 und in die Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens aufgenommen:

Projekt-Nr.	5022770
Projektbezeichnung	Ersatz Heizungsanlage mit Fernwärme im Lindengut

Kostenart	Bezeichnung		Betrag
504051	Projektierung	§	60 000.00
504052	Ausführung	§	600 000.00
Gesamtkredit		§	660 000.00

Jahr	Kostenart 504051	Kostenart 504052	Gesamtbetrag
2025	45 000.00	0.00	45 000.00
2026	15 000.00	0.00	15 000.00
2027	0.00	542 000.00	542 000.00
Reserven	0.00	58 000.00	58 000.00
Total	60 000.00	600 000.00	660 000.00

Die Reserven sind in der Jahresplanung nicht enthalten. Das Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, trägt als weiterer Eigentümer neben dem Amt für Kultur 50 % der Kosten via interne Leistungsverrechnung während des Abschreibungszeitraums von 20 Jahren. Hierfür wird eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

4. Gebundenerklärung

4.1 Rechtsgrundlagen

Gebundene einmalige Ausgaben der Investitionsrechnung über 300 000 Franken sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt).

Nicht budgetierte gebundene Ausgaben, die zu einer relevanten Überschreitung eines Budgetkredits führen, sind unabhängig von ihrer Höhe vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt). Eine relevante Überschreitung liegt unter anderem vor, wenn kein Budgetkredit vorhanden ist (Art. 15 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt).

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vor- nahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

4.2 Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG) ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten. Zur Unterhaltspflicht nach § 5 VGG zählen auch Anpassungen an den zeitgemässen Komfort und an den Stand der Technik sowie die Erfüllung von gesetzlichen Auflagen und Vorschriften.

4.3 Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 103 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es grundsätzlich, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG). Liegt für das Vorhaben kein Budgetkredit vor (wie vorliegend teilweise der Fall), wird in zeitlicher Hinsicht eine besondere Dringlichkeit vorausgesetzt (Art. 15 Abs. 1 lit. b der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur).

Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit:

Ein örtlicher erheblicher Ermessungsspielraum besteht vorliegend nicht: Mit der Fernwärmeerschliessung wird sichergestellt, dass das Gebäudeensemble Lindengut weiterhin beheizt wird und die überalterte Gasheizung innerhalb der Liegenschaft rechtzeitig und vorgabenkonform ersetzt werden kann. Die Struktur des Gebäudes bleibt dabei unverändert bestehen.

Ein sachlich erheblicher Ermessensspielraum besteht ebenfalls nicht: Die Stadt ist verpflichtet, die Wärmeversorgung des geschützten, öffentlich intensiv genutzten und als Arbeitsort dienenden Gebäudeensembles sicherzustellen. Der Fernwärmeanschluss hat sich in Bezug auf die technischen, denkmalpflegerischen und energetischen Vorgaben als alternativlos herausgestellt. Der Ersatz der Heizanlage ist technisch zwingend notwendig, da sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat und es keine Ersatzteile mehr gibt.

Vor diesem Hintergrund besteht auch kein wesentlicher zeitlicher Ermessensspielraum: Der Fernwärmeanschluss ist so rasch als möglich zu realisieren und kann nicht aufgeschoben werden. Folglich ist mit der Projektierung unverzüglich, d. h. noch im Jahr 2025, zu beginnen. Die daraus resultierenden Ausgaben sind daher als zeitlich dringlich einzustufen.

4.4 Gebundenerklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG im gegebenen Fall erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären und der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 5022770, zu belasten. Die noch auf das Jahr 2025 entfallenden Projektierungskosten von 45 000 Franken stellen dringlich gebundene Ausgaben dar.

5. Termine

2025 Unterzeichnung der Fernwärmeliefervereinbarung

Bis ca. Ende 3. Q 2025 Projektierung

Bis ca. Mitte 4. Q 2026 Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergaben

Bis ca. Mitte 3. Q 2027 Realisierung Fernwärmeerschliessung

6. Kommunikation

Es erfolgt keine Medienmitteilung.

Beilagen:

1. Kostenvoranschlag Fernwärme vom 28.03.2025
2. Fernwärmeliefervereinbarung zwischen:
 - a. Departement Technische Betriebe (Stadtwerk Winterthur)
 - b. Departement Präsidiales (Amt für Kultur)
 - c. Departement Technische Betriebe (Stadtgrün)